

MEDIENMITTEILUNG

Hamburg , 24. August 2023

Norddeutscher Wohnungsmarkt: Aktuelles Marktumfeld beschert Investoren steigende Mieten und fallende Kaufpreise für Eigentumswohnungen

- Aktuelle Studie von Wüest Partner mit Daten und Analysen zu 15 norddeutschen Wohnungsmärkten
- Mieten in Bremen mit +5,6 Prozent und Oldenburg mit +5,4 Prozent binnen eines Jahres am stärksten gestiegen
- Mieter zahlen in Wilhelmshaven im Schnitt 6,98 Euro/m², in Hamburg 15,40 Euro/m²
- Angebotskaufpreise sind in den vergangenen 12 Monaten um durchschnittlich 5,4 Prozent gesunken
- Kiel, Lüneburg und Osnabrück sind die sichersten Standorte für Investoren

Der norddeutsche Wohnimmobilienmarkt wird derzeit von zahlreichen Einflüssen geprägt, die den meisten deutschen Immobilienmärkten zu schaffen machen: Das erhöhte Zinsniveau, die hartnäckige Inflation, die unsichere konjunkturelle Entwicklung sowie Baukostensteigerungen und die teuer gewordene Energie bremsen die Zahlungsbereitschaft für Immobilieninvestitionen deutlich, während die Marktmieten weiter kräftig steigen. Die aktuelle Studie „Norddeutsche Wohnungsmärkte: Daten und Perspektiven 2023“ von Wüest Partner analysiert die Wohnungsmärkte in 15 norddeutschen Städten der Bundesländer Hamburg, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein.

Bereits zum siebten Mal untersucht Wüest Partner die Rendite-Risiko-Profile der norddeutschen Wohnungsmärkte und liefert Investoren eine detaillierte und datenbasierte Entscheidungsgrundlage. Im Vergleich zu den Studien der Vorjahre enthält die diesjährige Analyse eine Reihe von Neuerungen. Mit dem Fokusthema „Wohnungsbau auf Talfahrt“ skizziert das Beratungs- und Bewertungsunternehmen die deutlich eingebrochene Neubautätigkeit im Wohnungsbau und die Stagnation bei Bauprojekten. Darüber hinaus widmet sich die Studie vertiefend dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Bremen.

Die Ergebnisse der Markterhebung im Einzelnen:

Wohnungsneubau mit beunruhigendem Abwärtstrend

Die Talfahrt im Wohnungsneubau setzt sich in Deutschland ungebremsst fort. Seit dem Frühjahr 2022 werden in Deutschland weniger neue Wohnungen genehmigt als im jeweiligen Vorjahreszeitraum. Wie die Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zeigen, wurde im April 2023

Wüest Partner
Bockenheimer Landstraße 95 -100
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 2193 888 0
wuestpartner.com
Regulated by RICS

mit einem Rückgang der Genehmigungen um rund 32 Prozent sogar der stärkste Einbruch seit mehr als 15 Jahren verzeichnet. Faktoren wie der Anstieg der Baulandpreise, stark gestiegene Kreditzinsen oder verschärfte Kreditvergabekriterien der Banken haben zu dem Rückgang der Bautätigkeit geführt.

Auch in Norddeutschland werden seit Sommer 2022 deutlich weniger Baugenehmigungen erteilt als im jeweiligen Vorjahreszeitraum. Mit 44 Prozent fällt der Rückgang deutlich stärker aus als im Durchschnitt der Bundesrepublik. Diese Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung in Norddeutschland und verschärft den bestehenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere in Ballungszentren wie Hamburg ist die Nachfrage hoch, während das Angebot an neuen Wohnungen stagniert oder sogar rückläufig ist. So müssten in den Städten Kiel und Bremen zwischen 1.000 und 2.000, in Hamburg sogar 10.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Tatsächlich wurden im Zeitraum 2016 bis 2020 aber deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt, so dass der Bedarf bei weitem nicht gedeckt werden konnte. Positive Ausnahmen sind lediglich die niedersächsischen Städte Oldenburg, Wilhelmshaven und Wolfsburg.

In 14 der 15 untersuchten Städte steigen die Mieten, in Bremen sogar um 5,6 Prozent

Wüest Partner stellte in 14 der 15 Städte eine positive Entwicklung der Angebotsmieten zwischen dem Durchschnittswert des Jahres 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 fest. Die Medianmieten der norddeutschen Wohnungsmärkte stiegen in den vergangenen zehn Jahren stark an, so stark, dass die norddeutschen Städte es diesbezüglich mit anderen Regionen Deutschlands aufnehmen können. Insbesondere in Neumünster (+70,3 Prozent), Lübeck (+68,1 Prozent) und Hildesheim (+59,4 Prozent) legten die Mieten stark zu. In Hamburg fiel der Anstieg mit 33,7 Prozent vergleichsweise moderat aus. Einzige Ausnahme ist die Autostadt Wolfsburg, wo die Medianmieten in den vergangenen zehn Jahren um 9 Prozent nachgaben.

Auffällig sind im ersten Halbjahr 2023 die Mietsteigerungen in Bremen mit 5,6 Prozent sowie in Oldenburg mit 5,4 Prozent. Als treibende Faktoren sieht Wüest Partner hier vor allem die Wohnungsknappheit, die rückläufige Neubautätigkeit und die relativ niedrige Wohnkostenbelastungsquote. Die Hansestädte Hamburg und Lübeck erreichen mit 22,50 EUR/m² bzw. 17,00 EUR/m² überdurchschnittlich hohe Spitzenmieten (90-Prozent-Quantil). Die Spanne der Durchschnittsmieten reicht von 6,98 EUR/m² in Wilhelmshaven bis 15,40 EUR/m² in Hamburg. Dabei zeigen sich in den 15 untersuchten Städten deutliche Unterschiede zwischen den Medianmieten für Alt- und Neubauwohnungen: Während Neubauwohnungen mit einem Baujahr nach 2010 eine Medianmiete von 12,36 EUR/m² aufwiesen, waren Altbauwohnungen im Schnitt der 15 Städte rund 3 EUR/m² günstiger.

Preise für Eigentumswohnungen stehen stark unter Druck

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind in allen 15 untersuchten Städten zum Teil stark gesunken: Der durchschnittliche Rückgang vom Mediankaufpreis 2022 zum ersten Halbjahr 2023 betrug 5,4 Prozent. Wüest Partner führt dies auf Faktoren wie die Inflation, steigende Zinsen und eine allgemeine Kaufzurückhaltung zurück. Besonders stark fielen die Preise in Kiel (-11,1 Prozent) und Hannover (-10,6 Prozent). Auch in Lübeck und Neumünster war der Abwärtstrend mit -9,9 Prozent bzw. -9,7 Prozent überdurchschnittlich. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche reichten im ersten Halbjahr 2023 von 2.140 Euro/m² in Wilhelmshaven bis 6.593 Euro/m² in Hamburg. Auch bei den Spitzenkaufpreisen, die das teuerste Zehntel (90-Prozent-Quantil) bilden, weisen Hamburg (10.056 EUR/m²) und Neumünster (3.623 EUR/m²) den höchsten bzw. niedrigsten Wert auf. Neubauwohnungen (Baujahr nach 2010) waren im Durchschnitt aller 15 Städte 71 Prozent teurer als Altbauwohnungen.

In den vergangenen zehn Jahren stiegen die Median-Kaufpreise besonders stark in Hannover (+154,1 Prozent) und Lübeck (+124,5 Prozent). Am geringsten fiel der Kaufpreisanstieg in Göttingen (+75,3 Prozent) und Oldenburg (+59,4 Prozent) aus.

Rendite-Risiko-Profil: Lüneburg holt kräftig auf

Die Studie von Wüest Partner zeigt, dass die norddeutschen Städte für Investoren mit ganz unterschiedlichen Rendite-Risiko-Vorlieben geeignete Standorte bieten: So erwarten etwas risikobereitere Investoren in Göttingen durchschnittliche Bruttoanfangsrenditen von 5,1 Prozent und in Hildesheim von 6,2 Prozent. Für konservativere und somit sicherheitsorientierte Anleger könnten die Städte Lüneburg (4,6 Prozent), Kiel (4,8 Prozent) oder Osnabrück (4,7 Prozent) interessant sein.

Die im internationalen Vergleich niedrige Wohnkostenbelastung, die geringe Zahl an Neufertigstellungen sowie der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen bescheren Investoren in der Assetklasse Wohnen derzeit zum Teil kräftige Mietsteigerungen. Neubauten mit Baujahr nach 2010 sind mit Medianmieten von 16,28 EUR/m² in Hamburg und 14,16 EUR/m² in Lübeck am teuersten, ebenso Eigentumswohnungen mit Mediankaufpreisen von 7.750 EUR/m² in Hamburg und 7.400 EUR/m² in Lübeck.

Die komplette Studie finden Sie unter: https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/norddeutsche-wohnungsmaerkte-daten-perspektiven-2023/?utm_source=studie&utm_medium=Website&utm_campaign=2308_DE-DE_Norddeutschland

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 28 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Undine Handorf
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 151 67 85 08 11
uh@feldhoff-cie.de
